

EXPOSICION DE MOTIVOS

12 DIC 2014

PROYECTO DE ACUERDO N°

084

DE 2014

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA POLITICA PUBLICA DE LEGALIZACION DE BARRIOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

Honorables Concejales,

La Política Pública es la expresión de un proceso que involucra sujetos, tiempos y se concreta en el momento en el que un conjunto de problemas se interpretan y abordan como necesidad de ser incorporados en la agenda pública. Supone un acuerdo entre sociedad y Estado, para dar lugar a: Políticas reguladoras (de relaciones), Políticas distributivas (de bienes y servicios), Políticas re-distributivas (de riqueza). Partimos de considerar el Estado como un espacio de interlocución, planificación y negociación, en la que grupos sociales organizados pueden posicionar sus demandas en las agendas políticas.

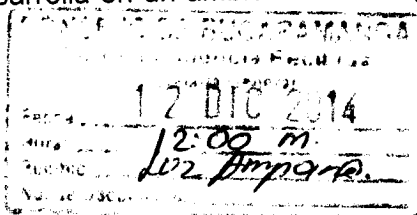
Una de las problemáticas que necesita ser incorporada urgentemente en la agenda pública está directamente relacionada con la situación de vivienda informal en el Municipio de Bucaramanga enfrentada al deber del Estado de garantizar a sus habitantes condiciones de vivienda digna conforme los preceptos constitucionales, así como en relación con los pactos internacionales suscritos por el Estado.

Colombia hace parte de los Estados que ratificaron el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, el cual en relación con la habitabilidad de la vivienda digna, señaló: "los Estados miembros del PIDESC tienen la obligación de adoptar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho".

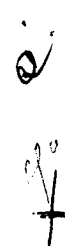
Asimismo, la sentencia C-936 de 2003 la Corte Constitucional con el objeto de precisar el alcance y el contenido del derecho a la vivienda digna, ha recurrido al artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, precepto que reconoce el derecho a una vivienda adecuada, cuyo contenido a su vez ha sido desarrollado por la Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales.

La citada Observación menciona y describe siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

Estas responsabilidades normativas fueron incorporadas en el Plan de Desarrollo "Bucaramanga Capital Sostenible 2012 - 2015", que consagra en la Dimensión Sostenibilidad Ambiental, cambio climático y ordenamiento Territorial que: "se proyecta la construcción de una visión compartida de futuro del territorio y de sus habitantes, que germina del análisis de la situación, la evaluación de escenarios previsibles y el diseño de los planteamientos realizables en un horizonte temporal determinado, de forma que nuestro municipio se consolide como una ciudad sostenible, sustentable y aventajada económicamente. (...) Propendiendo por mejorar las condiciones del territorio y de la vulnerabilidad de sus viviendas generando una política pública que propenda por la legalización de dichos asentamientos y su mejoramiento barrial, y su estructura urbana, todo lo cual se desarrolla en un ambiente de competitividad con perspectiva de alcanzar



47



12 DIC 2014

084

la actualización del ordenamiento del territorio y los beneficios que se obtienen de la planificación a largo plazo.

Por las razones expuestas se reitera al honorable Concejo Municipal la importancia de esta iniciativa mediante la cual se adopta la política pública de legalización de barrios en el municipio de Bucaramanga.



**LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ PEDRAZA**  
**ALCALDE DE BUCARAMANGA**

Proyecto. MAURICIO MEJIA ABELLO – Secretario de Planeación  
Revisó. CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO – Secretaria Jurídica  
Revisó. ROSA MARIA VILLAMIZAR ORTIZ – Abogada Secretaria Jurídica  
Revisó. TATIANA DEL PILAR TAVERA ARCINIEGAS – Asesora Despacho Alcalde

12 DIC 2014

PROYECTO DE ACUERDO N°

084

DE 2014

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA POLITICA PUBLICA DE LEGALIZACION DE BARRIOS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

**EL CONCEJO DE BUCARAMANGA,**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas en la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2012, decreto 564 de 2006, decreto 1469 de 2010, acuerdo 011 de mayo 21 de 2014.

**CONSIDERANDO**

1. Que el Artículo 1 de la Constitución Política de Colombia, establece; que uno de los principios fundamentales del estado es la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.
2. Que el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, establece: "Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo."
3. Que el Artículo 51 de la Constitución Política, consagra el acceso a una vivienda digna como un derecho de todas las personas, y se asigna al Estado la obligación de fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo a través de la promoción de planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas para la ejecución de dichos programas.
4. Que el Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia preceptúa: "Corresponde a los concejos: 2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas. 7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. , Las demás que la Constitución y la ley le asignen".
5. Que la Ley 9ª de 1989 establece: los Planes de Desarrollo, deberán definir acciones concretas para la intervención del territorio, y la definición de responsabilidades y competencias. (Art. 6): Las entidades territoriales deberán incorporar el componente de prevención de desastres en los procesos de planificación territorial, sectorial y de desarrollo.
6. Que el numeral 1 del artículo 56 de la ley 9 de 1989 definió la responsabilidad de las autoridades municipales, estableciendo:
  1. La obligatoriedad a los municipios con la asistencia de las oficinas de Planeación de levantar y mantener actualizado el inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos.
7. El artículo 5 de la Ley 02 de 1991, establece que "A partir de la vigencia de la presente Ley, los alcaldes levantarán y mantendrán actualizado un inventario de las zonas que

HA: H<sup>a</sup> 2  
f.

presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetas a derrumbes o deslizamientos.

8. Que conforme al contenido normativo del artículo primero numeral 9 de la ley 99 de 1993, "la prevención de desastres será materia de interés colectivo y las medidas tomadas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia serán de obligatorio cumplimiento".
9. Que el numeral 5 y 6 del artículo 13 de la Ley 388 de 1997 señala que el componente urbano del plan de ordenamiento debe contener por lo menos:
  5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación (Subrayado fuera del texto).
  6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria. (Subrayado fuera del texto).
10. Que el artículo 99 de la ley 812 de 2003, prorrogado por el artículo 160 de la Ley 1151 de 2007 disponía: "PROHIBICIÓN DE INVERTIR RECURSOS PÚBLICOS EN INVASIONES, LOTEOS Y EDIFICACIONES ILEGALES. Queda absolutamente prohibida la inversión de recursos públicos en asentamientos originados en invasiones o loteos ilegales realizados con posterioridad a la vigencia de la presente ley. De la misma manera, las entidades prestadoras de servicios públicos se abstendrán de suministrarlos a las edificaciones que se ejecuten en estas condiciones, en concordancia con el concepto 014 de 2006 dado por la Superintendencia de servicios públicos. (Subrayado fuera del texto).
11. Que mediante Sentencia 1189 de 2008, la Corte Constitucional declaró INEXEQUIBLE el artículo 99 de la Ley 812 de 2003. La presente decisión no impide que el Estado intervenga o deje de hacerlo, de manera razonable, en los terrenos mencionados, con el fin de proteger los derechos de los respectivos habitantes, avanzar en el desarrollo planificado y organizado de la ciudad y proteger el hábitat urbano. Así, como ejemplo de un caso extremo, de la presente decisión no se deduce una obligación de las empresas de servicios públicos de construir en zonas de alto riesgo la infraestructura para la prestación de servicios públicos domiciliarios. Ello sería irrazonable, porque no constituiría una solución duradera para la protección de los derechos fundamentales de los habitantes de zonas de alto riesgo. Así, esta sentencia no abre una puerta para que se lleven servicios públicos a lugares donde se requieren soluciones estructurales para proteger los derechos de quienes habitan en zonas donde su vida y su integridad física están en peligro. En el otro extremo, tampoco resulta razonable en vista de las obligaciones básicas del Estado, abstenerse de intervenir en situaciones en las cuales las personas están expuestas a riesgos que solo el Estado pueda evitar, en desarrollo de su deber de proteger (artículo 2 C.P.). Así por ejemplo, las autoridades competentes deben actuar para prevenir desastres, como derrumbes o inundaciones, y proteger los derechos de los afectados por estas calamidades. Esta norma impedía la protección de la seguridad personal, o la defensa de las libertades de los habitantes de asentamientos ilegales; así mismo, la construcción de obras encaminadas a proteger la vida de las personas, frente a riesgos de derrumbe o de inundación, frecuentes en este tipo de asentamientos.

*Handwritten signature and initials*

12. Que mediante Sentencia 936 de 2003 de la Corte Constitucional, con el objeto de precisar el alcance y el contenido del derecho a la vivienda digna, ha recurrido al artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, precepto que reconoce el derecho a una vivienda adecuada, cuyo contenido a su vez ha sido desarrollado por la Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales. La citada Observación menciona y describe siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

Que en relación con la habitabilidad de la vivienda digna, los Estados miembros del PIDESC (Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales) tienen la obligación de adoptar "medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho", de conformidad con lo que al respecto indica el artículo 11 de dicho Pacto.

13. Que el Parágrafo 4 del artículo 64 del decreto 1469 de 2010 establece que "En los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, las solicitudes de reconocimiento también podrán ser tramitadas ante la oficina de planeación o la dependencia que haga sus veces, cuando así lo determine el alcalde mediante acto administrativo". (Subrayado y negrilla nuestra)
14. Que artículo 138 del Decreto 1469 de 2010 deroga el Decreto 564 de 2006, excepto los artículos 122 a 131; el artículo 122 establece que: "La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos..
15. Que mediante Acuerdo Municipal 011 de 2012 se adoptó el Plan de Desarrollo "Bucaramanga Capital Sostenible 2012 - 2015", consagra en la Dimensión Sostenibilidad Ambiental, cambio climático y ordenamiento Territorial que: "se proyecta la construcción de una visión compartida de futuro del territorio y de sus habitantes, que germina del análisis de la situación, la evaluación de escenarios previsibles y el diseño de los planteamientos realizables en un horizonte temporal determinado, de forma que nuestro municipio se consolide como una ciudad sostenible, sustentable y aventajada económicamente. (...)

Que Propendiendo por mejorar las condiciones del territorio y de la vulnerabilidad de sus viviendas generando una política pública que propenda por la legalización de dichos asentamientos y su mejoramiento barrial, y su estructura urbana, todo lo cual se desarrolla en un ambiente de competitividad con perspectiva de alcanzar la actualización del ordenamiento del territorio y los beneficios que se obtienen de la planificación a largo plazo.

16. Que el Artículo 48 de la Ley 1551 de 2012 establece que los municipios podrán invertir recursos públicos en las áreas públicas que aparecen en los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, con el fin de asegurar los derechos fundamentales de las personas que allí viven y garantizará que se presten los servicios públicos.
17. Que una Política Pública es la expresión de un proceso que involucra sujetos, tiempos y se concreta en el momento en el que un conjunto de problemas se interpretan y abordan como necesidad de ser incorporados en la agenda pública. Supone un acuerdo entre sociedad y Estado, para dar lugar a: Políticas reguladoras (de

relaciones), Políticas distributivas (de bienes y servicios), Políticas re-distributivas (de riqueza). Partimos de considerar el Estado como un espacio de interlocución, planificación y negociación, en la que grupos sociales organizados pueden posicionar sus demandas en las agendas políticas. En Bucaramanga, una de las problemáticas que necesita ser incorporada urgentemente en la agenda pública está directamente relacionada con la situación de vivienda informal enfrentada al deber del Estado de garantizar a sus habitantes condiciones de vivienda digna conforme los preceptos constitucionales, así como en relación con los pactos internacionales suscritos por el Estado.

18. Que es necesario adoptar una Política Pública con el fin de viabilizar Procesos de Legalización de predios, barrios y asentamientos humanos ante la **Secretaria de Planeación, así como el reconocimiento de la existencia de edificaciones, boletines de nomenclatura** con el mismo fin con el otorgamiento y expedición de los correspondientes actos de reconocimientos de Construcción. (negrilla fuera de texto)
19. En la ciudad de Bucaramanga a la fecha se han legalizado 8 asentamientos humanos en la presente administración, con lo cual nos ha permitido hacer visible que existen más de 90 asentamientos a la espera de que los reconozcan urbanísticamente.
20. Que se hace necesario implementar políticas públicas de desarrollo urbano que establezcan objetivos y lineamientos ambientales económicos y sociales que apunten al logro de un modelo de ciudad sostenible:
  - a. EN LO AMBIENTAL. En el estudio del Régimen Jurídico del Ordenamiento Territorial y Urbano, a la luz de los postulados tanto Universales como Colombianos del Derecho Ambiental se ha avanzado, como son: los principios de Precaución, Contaminación, Participación Ciudadana, Gradualidad, Interdisciplinaridad y otros; como las aplicaciones de estos en el derecho urbano para lograr la sostenibilidad y habitabilidad de las ciudades. Las consideraciones anteriores han llevado a la convicción que el fenómeno de urbanización es cada vez más agudo y que si bien esta agudización no puede evitarse, si debe dirigirse bajo parámetros que garanticen la defensa del ambiente y de la salud de los habitantes.
  - b. EN LA TENENCIA SEGURA. En 1996, en la II Conferencia de Hábitat, la tenencia segura fue definida como uno de los dos objetivos fundamentales de las acciones que deben proseguir los gobiernos a nivel mundial: "la tenencia segura describe un acuerdo entre individuos o grupos que permite disfrutar de tierra y propiedades inmobiliarias, tal acuerdo debe ser gobernado y regulado por un marco jurídico y administrativo". La tenencia puede adoptar varias formas en función de los marcos jurídicos y constitucionales, las normas sociales, los valores culturales y en cierta medida, las preferencias individuales.
  - c. EN LO URBANÍSTICO. Relacionadas con el planeamiento urbano. Normas que sirven para garantizar que todos los ciudadanos tengan unos Estándares Mínimos de Calidad de Vida en la Ciudad, y que garantizan el acceso de todos los habitantes a los servicios, al espacio público y a los equipamientos, determinando unas condiciones habitacionales adecuadas de tamaño, materiales, estructura portante, acceso a saneamiento y agua potable.
21. Por lo anterior, la administración busca con estas legalizaciones la dotación de servicios públicos, construcción de obra pública de infraestructura vial, que puedan acceder a sus títulos de propiedad con los procesos de desenglobe, legalización de sus construcciones, saneamiento e inventario de la propiedad pública; generación, recuperación y sostenibilidad de espacio público construido y no construido. Con lo anterior se podrá garantizar el mejoramiento de la calidad de vida de los Bumangueses.

22. Que con esta política pública, la administración vinculara programas de prevención y mitigación de riesgos, recuperación y puesta en valor del espacio público, disminuyan la contaminación y contemplen la dotación de equipamiento público comunitario, acciones para el Mejoramiento Integral de Barrios.
23. Que le corresponde al concejo de Bucaramanga, reglamentar los usos del suelo y dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
24. Que se hace necesario determinar normas generales y específicas que faciliten el reconocimiento de las edificaciones, sin que con ello se mantengan o legalicen condiciones de habitabilidad y convivencia inapropiadas
25. Que para efectos del reconocimiento de las construcciones localizadas en los asentamiento humanos legalizados, siempre que las mismas no se encuentren comprometidas con las intervenciones de la propuesta urbana, se aplicaran las normas que se consagran en la presente política pública . En los demás casos la normativa urbanística aplicable será la que determine el Plan de Ordenamiento Territorial y las demás normas que lo adicionen o complementen.
26. A la fecha, ya no existe impedimento legal alguno que impida la inversión de recursos públicos en los asentamientos humanos pero, dichas inversiones, deben realizarse no como estímulo a dichas prácticas, sino como acciones dirigidas a la protección de Derechos Constitucionalmente consagrados como superiores.

En mérito de lo expuesto,

#### ACUERDA

**Artículo Primero. Adopción y Objeto.** Adóptese en el Municipio de Bucaramanga la Política Pública de Legalización de Barrios, cuyo propósito esencial es asegurar un mejor ordenamiento urbano del municipio y garantizarles una vivienda digna a las familias más pobres que residen en condiciones de informalidad, con lo que mejorará la calidad de vida de las personas, aumentarán los indicadores de desarrollo humano y podrá fortalecerse la competitividad local, promoviendo la sostenibilidad del municipio.

**Artículo Segundo. Alcance.** La presente Política prioriza la legalización y mejoramiento integral de barrios, la titulación individual de predios, la construcción de vivienda para proyectos de reasentamiento de zonas críticas no mitigables, el mejoramiento de residencias y la incorporación de la gobernanza urbanística, incluyendo inversiones en la dotación de servicios públicos. Se cuenta con la decisión de fortalecer institucionalmente a la entidad territorial en el componente de vivienda de manera que cuente con la capacidad de implementar instrumentos para operar la política, hacerla viable en el tiempo y medir sus impactos a través de indicadores de gestión. Este fortalecimiento se adelantará teniendo en cuenta la capacidad presupuestal y las posibilidades de cogestión y cofinanciación con entidades públicas nacionales y departamentales y con organizaciones de cooperación internacional.

**Artículo Tercero. Focalización.** La política prioriza las familias más pobres y vulnerables, la población en situación de desplazamiento, la población en condición de discapacidad, los hogares con mujeres cabeza de hogar y la población que habita en zonas de alto riesgo no mitigable, lo cual implica que los procesos de desarrollo local y los planes institucionales contengan un enfoque de derechos y una perspectiva de género.

**Artículo Cuarto. Estrategias.** La política pública incorpora tres líneas estratégicas a saber:

1. Mejoramiento integral de los sectores legalizados y en proceso de legalización
2. Reasentamiento de población vulnerable que habita en zonas de alto riesgo no mitigable.
3. Recuperación de la gobernanza urbanística

**Artículo Quinto. Componentes de las Estrategias.** La política pública tendrá unos componentes al interior de las líneas estratégicas, así:

1. **Línea Mejoramiento Integral de Barrios**
  - a. **Componente 1. Legalización de Barrios.** En el proceso de legalizar barrios, también es fundamental hacer un levantamiento de información pormenorizado en cada sector, cotejando la información de los predios, la titularidad de los terrenos, las demandas existentes en los juzgados y cruzando datos en Notariado y Registro. Esto debe contar con el apoyo de un equipo técnico y jurídico. La ruta de trabajo debe ser expedita para la entrega y recibo de las áreas de sesión (donde se exija según la norma) al momento en que se legalicen los barrios, con el fin de que la administración municipal pueda actuar sin problemas legales.
  - b. **Componente 2. Mejoramiento Urbanístico de Barrios.** Este programa es posible ejecutarlo en los barrios que ya sean legales, que tengan la posibilidad de legalización de manera inmediata; donde se haya realizado los Estudios de Amenaza y Riesgo, por Fenómenos de Remoción en Masa, Inundación y deslizamiento; de tal forma que permite identificar las condiciones de estabilidad del barrio, las condiciones de riesgo de las viviendas, y las obras de mitigación que se deben realizar; dirigido a mejorar las condiciones de hábitat, dentro de un concepto integral de reordenamiento urbano, tomando algunos ejemplos que se han desarrollado exitosamente en varias regiones del país. El propósito del mejoramiento de barrios es brindarle servicios públicos y sociales a la comunidad, que hoy carece de ellos debido a la ilegalidad y marginalidad en que viven, que exista facilidad para acceder al transporte y a espacios de deporte y recreación, que las actividades económicas sean formales y que aquellas de carácter informal sean ordenadas, y las viviendas ubicadas en zonas de riesgo se reubiquen,
  - c. **Componente 3. Mejoramientos de Vivienda.** El municipio promoverá un plan de mejoramiento de la calidad de las viviendas que se encuentren en mal estado en las mismas zonas de actuación del programa de mejoramiento integral de barrios, luego de una evaluación de campo que definirá el tipo de intervención y los sitios en los que se concentre la actuación del gobierno local, teniendo en cuenta esencialmente que las inversiones públicas se realizarán en aquellos lugares que no estén en zonas de riesgo o en viviendas que deban ser reubicadas.
2. **Reasentamiento de Población Vulnerable que Habita en Zonas de Alto Riesgo No Mitigable.** Para enfrentar esta línea estratégica de reasentamientos, la administración municipal promoverá bajo el liderazgo del INVISBU la construcción de viviendas nuevas en sitios que brinden todas las garantías de seguridad y en cuyo financiamiento participen distintas entidades públicas y privadas del orden Nacional y Departamental.
3. **Recuperación de la Gobernanza Urbanística.** El gobierno local tiene como una de sus principales metas, ser capaz de recuperar la gobernabilidad en los temas urbanísticos. El control urbano es esencial en el proceso de desarrollo territorial y requiere la aplicación de instrumentos guía como el Plan de Ordenamiento Territorial y todos los instrumentos necesarios que nos permita realizar el acompañamiento para la expedición eficiente de licencias urbanísticas y el sustento en decretos de normas específicas que ayuden a solucionar los problemas que poseen estos sectores que se incorporaran hacer parte de los nuevos conciudadanos de la ciudad.

**Artículo Sexto. Competencia.** En el Municipio de Bucaramanga le corresponderá a la Secretaria de Planeación Municipal, la competencia para expedir los actos de legalización de asentamientos humanos de que trata el Decreto 564 de 2006, y definirá la reglamentación que le es aplicable.

**Parágrafo.** El Honorable Concejo de Bucaramanga Faculta al Señor Alcalde para Legalizar y Titular las viviendas que se hayan construido en terrenos de propiedad del Municipio de Bucaramanga.



12 DIC 2014

084

**Artículo Séptimo. Requisitos para la Legalización de Asentamientos.** Para el desarrollo de la legalización de los asentamientos se requieren los siguientes requisitos técnicos:

1. Los predios que conforman el desarrollo deben estar destinados principalmente a vivienda de interés social (VIS).
2. Tener alto grado de consolidación urbanística, es decir, que presente una estructura urbana con vías y que los predios estén construidos con edificaciones destinadas a vivienda VIS y habitadas.
3. No estar ubicados en zonas pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal, Suelo de Protección, áreas de Reserva, áreas de afectación, áreas de alta amenaza, alto riesgo no mitigable por fenómenos de remoción en masa e inundación.
4. Que la comunidad esté interesada en legalizar su barrio y participe en los talleres de inducción y socialización dentro del proceso.

**Artículo Octavo. Documentos Requeridos para el Trámite.** Los interesados deberán presentar ante la Secretaria de Planeación Municipal una solicitud que contendrá, como mínimo, lo siguiente:

1. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, el propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.
2. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
3. Plano de loteo producto del levantamiento topográfico realizado e identificación del predio o predios incluyendo sus linderos y, de ser posible, matrícula inmobiliaria del predio o predios que conforman el asentamiento humano objeto de legalización.
4. Fecha de formación del asentamiento humano, sustentada siquiera con prueba sumaria.
5. Anexos a la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo.
6. Los planos que se anexas deben estar debidamente rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y del promotor, urbanizador o propietario o el responsable del trámite.
7. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
8. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización. Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, entre otras, aerofotografías certificadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.
9. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.
10. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo. El plano deberá cumplir con los requerimientos técnicos estipulados por la Secretaria de Planeación; incluirá, entre otros aspectos, la delimitación del espacio público que se constituirá a favor del Municipio de Bucaramanga, y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes, sin que puedan ser modificadas posteriormente en el plano de levantamiento de loteo.
11. Lineamientos para determinar el grado de consolidación de los asentamientos de origen informal. Para que un asentamiento humano de origen informal se considere consolidado desarrollado, y como tal susceptible de iniciar el procedimiento de legalización, debe contar con estructura urbana, como mínimo, con un trazado vial existente en terreno y los lotes ocupados con construcciones habitadas, en una proporción tal que a juicio de la Secretaria de Planeación pueda establecer su consolidación.

12. Realizar las citaciones y publicaciones que ordena el Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que la adicione, sustituya y modifique.

**Artículo Noveno. Condiciones de Reconocimiento de las Viviendas.** Las viviendas que sean objeto de reconocimiento, después de haber surtido el proceso de legalización, deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

1. Accesibilidad o vinculación a la malla vial vehicular o peatonal.
2. No estar ocupando el espacio público.
3. No encontrarse en zonas de amenaza
4. Que al interior garanticen condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad.
5. Hacer parte de las áreas habilitadas en el urbanismo aprobado
6. El lote mínimo establecido en la Resolución de legalización de cada Asentamiento.
7. Aprovechamiento Máximo. La secretaria de Planeación Aprobara un Plano de Alturas Máximas permitidas y aprobadas. Para los nuevos desarrollos deberá cumplirse con la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial, o la norma que lo modifique adicione o sustituya.
8. No se podrán aprobar nuevas ampliaciones a las construcciones ya existentes, que superen el aprovechamiento máximo aquí establecido en los planos de alturas y en las Resoluciones de legalizaciones.

**Parágrafo Primero.** Dentro del trámite de los actos de reconocimiento de las construcciones; las edificaciones que supere los tres pisos de construcción y que hayan quedado incorporadas a la resolución de legalización, deberán allegar para su reconocimiento las disponibilidades de los servicios públicos y efectuar las adecuaciones correspondientes y requeridas por las empresas prestadoras del servicio público a fin de garantizar su prestación efectiva.

**Parágrafo Segundo.** Para efectos de la ocupación en el proceso de reconocimiento de las edificaciones, estas deberán respetar el paramento aprobado en el plano urbanístico que sancionó la legalización del barrio.

**Parágrafo Tercero.** Los desarrollos por construcción y los reconocimientos constructivos no tendrán necesidad de cumplir con obligaciones urbanísticas.

**Parágrafo Cuarto.** Los índices de ocupación para los reconocimientos de obra para los asentamientos humanos legalizados en el Municipio de Bucaramanga, serán los existentes, siempre que los lotes y construcciones no se localicen en zonas de alto riesgo no recuperable, retiros a quebrada, líneas de alta tensión, o que se requieran para la ejecución de obras de infraestructura, espacio público o equipamientos.

**Parágrafo Quinto: Peritajes Técnicos.** Los reconocimientos deberán adjuntar el peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.

**Parágrafo Sexto.** Los reconocimientos de obra quedarán supeditados a los condicionamientos de obras de mitigación establecidas en la Resolución de Legalización de cada sector y en las recomendaciones de los estudios de amenaza y riesgo detallados para cada zona.

**Parágrafo Séptimo.** Las normas contenidas en la presente Política Publica solo se podrán aplicar en los Reconocimientos de los asentamientos legalizados por el Municipio de Bucaramanga, y en las construcciones existentes. En los demás casos la normatividad urbanística aplicable será la que determine el Plan de Ordenamiento y las demás normas que lo adicionen o complementen.

**Artículo Decimo.** Los reconocimiento de obra para los sectores legalizados, serán tramitadas ante la Secretaria de Planeación quien llevara a cabo el proceso de revisión y

12 DIC 2014

084

aprobación de estos actos de reconocimientos, así como la expedición de las Nomenclaturas Urbanas.

**Artículo Once. Instrumentos de Control Social para el Seguimiento de la Política.**

Para el seguimiento del cumplimiento de las metas de la presente política se plantean cuatro estrategias:

1. Fortalecimiento de las iniciativas de transparencia para que pueda realizar procesos de monitoreo y seguimiento a la política.
2. Fortalecimiento de las redes sociales, organizaciones de mujeres, jóvenes y población en situación de desplazamiento, y del consejo territorial de planeación para que sean veedoras del desarrollo de la política.
3. Fortalecimiento a las JAC y JAL.
4. Rendición periódica de cuentas.

**Artículo Doce. Seguimiento y Control.** La Secretaría de Planeación Municipal será responsable de la implementación de esta política, presentará en sus informes periódicos ante la Corporación Municipal un acápite especial en el que se expongan los avances y retos en materia de legalización de barrios en Bucaramanga.

**Artículo Trece. Vigencia.** El presente acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Presentado Por,



**LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ PEDRAZA**  
**ALCALDE DE BUCARAMANGA**

Proyecto. MAURICIO MEJIA ABELLO – Secretario de Planeación  
Revisó. CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO – Secretaria Jurídica  
Revisó. ROSA MARIA VILLAMIZAR ORTIZ – Abogada Secretaria Jurídica  
Revisó. TATIANA DEL PILAR TAVERA ARCINIEGAS – Asesora Despacho Alcalde

f.